



3

TOKI ADMINISTRAZIOA

ERRETERIAKO UDALA

Hirigintza

*Iragarkia*

2016ko martxoaren 31an 29/02 Eua: Orbegozo eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Berezia-ren agiri teknikoaren ale bat Gipuzkoako Foru Aldundira bidali zen, Erregistroaren gordailuan jasotze-arren.

Behin aurreko baldintza betez gero, argitaratzen da honako iragarki hau. Bertan, 2016ko martxoaren 17ko Udaltzaren Osoko Bilkurak aipatutako Aldaketari buruz hartutako behin betiko onespena jasotzen da. Honelaxe dio testuak:

12. 29/02 EUa: *Orbegozo eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Berezia. Behin betiko onesteko proposamena.*

Hiri Antolamenduko Plan Orokorrek ezartzen helburu bezala du 29/02 EU eremuarentzat area mugatzea, esparru deskontrola ez dadin; benetako egoera legeztatzea; area urbanizatzea ingurunearen arabera (60 sektorea) azpiegitura egokia burututa; eta bide-irrigarritasuna konpontzea.

Eremuko jabekideek sustatutako Plan Berezi honek, helburutzat du partzela pribatua mugatzea eta lurren nahitaezko lagapenak ezartzea bide publikoak eta zona berde eta espazio libreen erreserba hobetzeko; unitate horren urbanizazio-proiektuak xedatzea eta hiri-zerbitzuen azpiegitura orokorrek jarraitu beharreko irizpide orokorrak; eraikuntzako probetxamendua eta industria-partzelaren erabilera antolatzea eta arautzea; behin-behineko egoera bat biltzen du jarduera badauden instalazioetan burutu ahal izateko.

— *Aurrerakinak:*

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2015eko abenduaren 2an egindako bilkuran hasierako onespena eman zion 29/02 EUa: Orbegozo eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Bereziari, Jose Mari de la Maza Altuna arkitektoak idatzia eta EHNAEOak 2015/10/26an ikuskatua.

Espedientea jendaurrean jarri zen 2015eko abenduaren 16ko «El Diario Vasco» eta «Gara» egunkarietan eta baita 2015eko abenduaren 18ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEKO 242

zenbakian. Jendaurreko 20 eguneko epean, ez da inongo alegaziorik aurkeztu.

2016ko martxoaren 2an Ramon Ruiz de Mendoza udal arkitektoak behin betiko onespeneraren aldeko txostena egin du.

2016ko martxoaren 3an Vicente Castiella udal aholkulari juridikoak dagokion txosten juridikoa egin du.

Hirigintza batzordeak aldeko txostena eman du 2016ko martxoaren 9an.

Hirigintza batzordeko buruak proposamena egin du.

Udalbatzak, aho batez, aldeko 21 botorekin (Orereta/Errenteriako EHBildu, Euskal Sozialistak-Socialistas Vascos, Errenteriako IrabaziZ, EAJ/PNV),

#### ERABAKIA

1. Behin betiko onespena ematea 29/02 EUa: Orbegozo eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Berezia-ri, Jose Mari de la Maza Altuna arkitektoak idatzia eta EHNAEOal 2015/10/26an ikuskatua.

2. Bidaltzea, argitaratu aurretik, plan bereziaren ale bat (ohiko moduan eta euskarri magnetikoan) Gipuzkoako Foru Aldundiari, hark Erregistroko depositoa gorde dezan.

3. Argitaratzea akordioa oso-osorik, planaren araudiarekin batera, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN. Era berean, akordio hau probintzian gehien saltzen den egunkari batean argitara emango da.

4. Jakinaraztea erabaki hau interesatuei eta baita Udal errenta Departamentuari.

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bideari amaiera ematen dio. Dena den, administrazioarekiko auzi errekurtsio jar dezakezu, edota egoki deritzozun beste edozein errekurtsio.

*Non:* Euskal Herriko Justizi Auzitegi Nagusiko Administrazio Auzietarako Salan.

*Epea:* Bi hilabetekoa, jakinarazpena jaso eta biharamunetik hasita.

#### ERANSKINA

### 3. DOKUMENTUA. ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

Aurkibidea:

1. kapitulua. Xedapen Orokorrak.
2. kapitulua. Zonakapena, partzelazioa eta jarduketa.
3. kapitulua. Barne-eraberritzeko plan berezia prestatzea eta gauzatzea.
4. kapitulua. Probetxamendu- eta eraikuntza-baldintzak.
5. kapitulua. Bizigarritasun-, higiene- eta ingurumen-baldintzak.
6. kapitulua. Hirigintza-fitxa.

#### 1. KAPITULUA

## XEDAPEN OROKORRAK

### *1. artikulua. Aplikazio-eremua.*

Indarrean sartzen direnetik aurrera, ordenantza hauek aplikatuko dira Errenteriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 29/02 EU: Orbegozo unitate osoan.

### *2. artikulua. Indarraldia.*

Ordenantza hauek indarrean egongo dira barne-eraberritzeko plan berezi hau behin betiko onartzeko erabakia argitaratzen den egunaren biharamunetik indargabetzen diren arte.

Ordenantza hauetakoren bat baliogabetu, deuseztatu edo aldatzeak ez die eragingo gainerako enbaliotasunari, salbu eta gainerako ordenantzaren bat ezin bada aplikatu beste haiekin lotura duelako.

### *3. artikulua. Iturriak eta arau-hierarkia.*

Legeak, erregelamendu orokorrak eta lerrun zabalagoko bestelako xedapenak errespetatzekoak direla alde batera utzi gabe, ordenantza hauek errespetatu behar dira urbanizazio-proiektuetan, xehetasun-azterketetan eta eraikuntza-proiektuetan. Osagarri gisa eta aurreikusten ez diren alderdiak arautu behar izanez gero, Errenteriako Hiri Antolamendurako Planeko Hirigintza Arauak aplikatuko dira, zehazki 4.3 Kapituluak (Bigarren Sektorako Industria-Erabilera Lur-Zatietarako Erabilera- eta Eraikuntza-Ordenantzak).

### *4. artikulua. Barne-eraberritzeko plan bereziaren dokumentuak. Dokumentuen irismena.*

Barne-eraberritzeko plan berezi honek dokumentu hauek izango ditu:

1. Dokumentua. Memoria.
2. Dokumentua. Informazio- eta antolamendu-planoak.
3. Dokumentua. Ordenantza arautzaileak.
4. Dokumentua. Azterlan ekonomiko-finantzarioa.
5. Dokumentua. Etapa-plana.

Barne-eraberritzeko plan berezi honen edukia aurreko paragrafoan adierazitako dokumentu guztien artean definitzen den arren, 2. (Antolamendu-Planoak) eta 3. dokumentuko (Ordenantza Arautzaileak) planoak dira berariaz hirigintzako jarduketako arauak eta erregulazioak ezartzen dituztenak, eta, ondorioz, zehaztapen horiek nahitaez bete beharko dira jarduketan.

## 2. KAPITULUA

### ZONAKAPENA, PARTZELAZIOA ETA JARDUKETA

### *5. artikulua. Zonakapena.*

Barne-eraberritzeko planaren zonakapen xehatua, planoaren arabera, «Erabilera Xehatuko Zona» hauek arautzen dute:

— Lur-zati eraikigarriak.

Industria-erabilera Lur-zati eraikigarriak.

— Lur-zati ez-eraikigarriak.

Lur-zati ez-eraikigarria, industria-erabilera.

Lur-zati ez-eraikigarria, espaloiak eta bideak.

Lur-zati ez eraikigarriak, parke eta lorategietarako lagapenak.

*6. artikulua. Erabilera-zonen jabari-, erabilera- eta eraikuntza-erregimena.*

XEHATUA 29/02 EU ORBEGOZO

1. Lur-zati eraikigarria, industria-erabilera.

Azalera: 1.261,00 m<sup>2</sup>.

Erabilera eta jabaria: pribatua.

Hirigintza-erabilera: industriakoa.

Eraikuntza: planoetan ezarritako sestrak eta lerrokadurak eta ordenantza hauek beteko ditu.

2. Lur-zati ez-eraikigarria, industria-erabilera.

Azalera: 7.042,75 m<sup>2</sup>.

Erabilera eta jabaria: pribatua.

Hirigintza-erabilera: sarrerak, aparkalekuak, maniobra-eremuak.

Eraikuntza: ez dago baimendua, azpiegiturak instalatzea izan ezik.

3.1. Lur-zati ez-eraikigarria, espaloiak eta bideak.

Azalera: 208,85 m<sup>2</sup>.

Erabilera eta jabaria: publikoa.

Hirigintza-erabilera: ibilgailuen eta oinezkoen sarbidea.

Eraikuntza: ez dago baimendua, azpiegitura publikoak instalatzea izan ezik.

3.2. Lur-zati ez-eraikigarria, espaloiak eta bideak, udalaren lagapena, plan bereziaren 1. Fasea.

Azalera: 125,35 m<sup>2</sup>.

Erabilera eta jabaria: publikoa.

Hirigintza-erabilera: ibilgailuen eta oinezkoen sarbidea.

Eraikuntza: ez dago baimendua, azpiegitura publikoak instalatzea izan ezik.

3.3. Lur-zati ez-eraikigarria, espaloiak eta bideak, udalaren lagapena, 2. Fasea.

Azalera: 94,80 m<sup>2</sup>.

Erabilera eta jabaria: publikoa.

Hirigintza-erabilera: ibilgailuen eta oinezkoen sarbidea.

Eraikuntza: ez dago baimendua, azpiegitura publikoak instalatzea izan ezik.

4. Lur-zati ez-eraikigarria, udalaren lagapena, parkeak eta lorategiak.

Azalera: 1.228,25 m<sup>2</sup>.

Erabilera eta jabaria: publikoa.

Hirigintza-erabilera: lorategiak.

Eraikuntza: ez dago baimendua.

29/02 EU: Orbegozo. Azalera: 9.961,00 m<sup>2</sup>.

*7. artikulua. Jarduketa-sistema.*

Konpentsazio-sistema izango da jarduketa-sistema.

### 3. KAPITULUA

#### BARNE-ERABERRITZEKO PLAN BEREZIA PRESTATZEA ETA GAUZATZEA

*8. artikulua. Xehetasun-azterketa.*

Xehetasun-azterketak egin ahal izango dira Lurzoruari buruzko Legeak ezarritako helburuetarako eta bertan xedatutako baldintzetan, betiere Errenteriako Udalak eskatzen bada, lur-zati horri dagokionez ez bada lizentziarik eskatuko lur-zati osorako eraikuntza-proiekturako.

*9. artikulua. Urbanizazio-obren proiektua.*

Urbanizazio-obren proiektu bakarra egingo da 29/02 EU osorako eta kontuan izango ditu irisgarritasuneko eta euri-uren eta ur beltzen saneamenduko azpiegitura orokor propioak eta 29. area osoarekin parteka daitezkeenak. Plan berezi honetan azpiegitura-sareak diseinatu, kalkulatu eta gauzatzeko ezartzen diren irizpideak eta Errenteriako Udaleko nahiz eragindako gainerako erakundeetako zerbitzu teknikoek emandako jarraibideak beteko dituzte.

Proiektuak bete beharko ditu Eraikuntzako Kode Teknikoan ezarritako zehaztapen guztiak – eragiten diotenak– eta Irisgarritasuna sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legearen eta Hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzeko dituen 68/2000 Dekretuaren zehaztapenak.

Ezingo dira antolamendu honetan aurreikusitako urbanizazio-obrak gauzatu plan berezi hau eta horri dagokion urbanizazio-obren proiektua behin betiko onartzen diren arte.

Legeak eta plangintza-erregelamenduak ezarritako dokumentu eta zehaztapenez gain, urbanizazio-obren proiektuak plan berezi honen antolamenduaren, bide-sarearen eta zerbitzu-sareen eskemen planoak izango ditu. Halaber, zehaztapen eta arreta nahikoz diseinatuko ditu antolamenduaren elementurik garrantzitsuenak.

Urbanizazio-obren proiektuak plan berezi honetako lur-zati eraikigarrien elementuen eta konfigurazioaren sestra eta lerrokaduren egokitzapen txiki eta puntualak egin ahal izango ditu.

*10. artikulua. Urbanizazio-obren proiektuaren baldintzak.*

Lur-zati honetarako idazten den urbanizazio-obren proiektuak gutxieneko hauek bildu beharko ditu:

1. Deskripzio-memoria.
2. Informazio-planoak.
3. Hauen planoak: galtzadak, aparkalekuak, espaloiak, edateko eta ureztatzeko uraren banaketa-sarea, hidranteak, saneamendu-sareak (ur beltzak eta euri-urak).
4. Elektrizitateko eta telefoniako hornidura-sareak.
5. Argiteria publikoa.
6. Xehetasun-planoak.
7. Lorezaintza-planoak.
8. Hiri-altzariak.
9. Baldintza tekniko eta ekonomiko-administratiboen agiria.
10. Aurrekontua.

*11. artikulua. Lurzoruaren lagapena eta probetxamenduak.*

Parke eta lorategietarako lagapena: Nahitaez eta doan laga beharko zaizkio Errenteriako Udalari Hiri Antolamendurako Plan Orokorrak lorategietarako jabari publikora bideratzen dituen eta 29/02 EU unitateari eragiten dioten lurak. Lur-sail hauen lagapen-azalera ez da islatzen udalerraren plangintza orokorrean.

Lur-sail horien urbanizazioa, egoki baderitzo, Errenteriako Udalak egingo du, bera izango baita lagapenaren hartzailea.

Bide eta espaloietarako lagapena: Halaber, aurreikusten da lurzoria lagatzea espaloi eta bideetarako, lur-zatietarako sarbideak egokitzeko eta 10,00 metroko zabalerako bide bat ateratzeko (espaloiak barne hartuta).

Irabazteko probetxamendu-lagapena: Ondorioz, Nahitaez eta doan laga beharko zaio Errenteriako Udalari indarreko legerian ezarritako irabazteko probetxamendu-lagapena. Lagapen horren ordezkari kalte-ordain baliokidea edo alderdiek adostutako bestelako edozein konpentsazio eman ahal izango da.

*12. artikulua. Lizentziak.*

Lizentziapeko egintzak.

— Pabilioien eta eraikinen barne-banaketa edo itxura aldatzen duten obrak, eraikinek edozein erabilera dutela ere.

— Obra txikiak: finka-itxiturak, hesiak eta itxiturak jartzea obretan; estalkiak konpontzea; idazkunak, iragarkiak eta errotuluak jartzea, eta, oro har, horien artean ez egon arren eraikinen kanpoaldean edo bide publikoetan eta espazio libreetan egiten direnak.

Baldintzak.

— Lizentzietan sartu ahal izango da udal-eskumenekoa alderdiei buruzko edozein baldintza, betiere baldintza horien bitartez saihesten bada lizentzia ukatzea.

13. artikulua. *Antolamendutik kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak.*

Antolamendutik kanpoak izango dira plan honetan lur-zatietarako eta horiek eragindako espazio libreetarako ezarritako erabilera- eta eraikuntza-erregimena betetzen ez duten eraikin, instalazio eta erabilerak. Dokumentu honen planoan islatuko dira.

#### 4. KAPITULUA

##### PROBETXAMENDU- ETA ERAIKUNTZA-BALDINTZAK

14. artikulua. *Baldintza orokorrak.*

Lur-zati eraiki, eraikigarri, industrial eta abarretako eraikuntzak eta tratamenduak beteko ditu memorian eta dokumentu honetako planoetan adierazitako eraikuntza- eta probetxamendu-baldintzak.

15. artikulua. *Eraikitze gaitasuna baliatzea.*

Eraikitze gaitasuna baliatu ahal izateko barne-eraberritzeko plan berezi hau eta urbanizazio-proiektua onartu beharko dira ezarritako baldintzen arabera, eta etapa-plana bete beharko da.

16. artikulua. *Lur-zati eraikiak.*

Egungo eraikuntzak, memorian eta planoetan ageri diren moduan kontsolidatuko dira, antolamendutik kanpo jotakoak izan ezik.

17. artikulua. *Lur-zati eraikigarriak.*

Lur-zati eraikigarri gisa kontsolidatuko da planoetan ageri den 1. lur-zatia. Azalera mugatua du eta irudikapena gutxi gorabeherakoa da. Lur-zatiaren barnean egon ahal izango da, betiere errespetatzen badira mugetarako distantziak. Hori ezartzeko xehetasun-azterlan bat egin beharko da.

18. artikulua. *Lur-zati ez-eraikigarriak.*

Plangintzan baimendutako eraikuntza egin ondoren suertatzen den lur-zatia izango da. Lur-zati honetan ezin da eraikuntzarik egin eta aparkaleku, lorategi, barneko bide eta antzekoetarako erabiliko da.

19. artikulua. *Bide, ataurre, ezponda, hegal eta lorategietarako lur-zatia.*

Lur-zati hauetan ezin da eraikuntzarik egin, azpiegiturak, instalazio osagarriak, zuloak eta antzerakoak izan ezik.

20. artikulua. *Lur-zatiaren sestrak.*

Planoetan ageri diren sestrak gutxi gorabeherakoak dira eta zehaztasun gehiagorekin doitu ahal izango dira urbanizazio-proiektuan edo xehetasun-azterketetan.

21. artikulua. *Eraikuntzaren lerrokadurak eta sestrak.*

Lur-zati eraikigarriaren lerrokadurak «Lerrokadurak eta sestrak» planoan ageri dira. Kanpoko lerrokadura horien artean, eraikuntza-proiektuak zehaztuko ditu eraikuntzen lerrokadurak, industrien beharren programaren arabera eta ordenantza hauetako zehaztapenak eta probetxamenduak errespetatuta; ordenantzetan xedatzen da eraikuntzaren gehieneko lerrokadura.

Beharrezkoa bada, zehaztapen horiek xehetasun-azterketa baten bidez egokitu ahal izango dira.

*22. artikulua. Finka-kopurua eta gutxieneko lur-zatia.*

Gutxieneko lur-zati eraikigarria izango da 250 m koadrokoa, gehienez ere 5 finka atxikirekin.

*23. artikulua. Eraikuntzaren altuerak.*

Erlaitzerako gehienek altuera izango da 10 metro kanpoko perimetroko zoladura amaitzen den kotatik hasita, eraikuntzarekin bat egiten duen lekuan, punturik baxuenean. Altuera hori baino gorago egon ahalko dira, gehienez 3 metrotan, estalkiaren elementuak, nahiz eta aipaturiko altuera horren gaineko barne-espazioa ezin izango den erabili.

Baimenduko da beharrezkoa denean industria-ekipo eta -instalazioen elementuek altuera hori gainditzea.

Justifikatutako arrazoiengatik beharrezkoa bada altuera hori gainditzea, Udaleko teknikariek aztertuko dute guztiz justifikatuta dagoen.

*24. artikulua. Solairuarteak.*

Solairuarteak eraiki ahal izango dira Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko Hirigintza Arauetako 4.3.03 artikuluan (Eraikuntzaren Lerrokadurak) ezarritako baldintzetan.

*25. artikulua. Sotoak.*

Sotoak eraiki ahal izango dira, betiere ez badute gainditzen goieneko eraikuntzaren lerrokadura eta 2,40 eta 3,50 m arteko garaiera librea badute eta garaje, biltegi edo industria-jardueraren zerbitzu osagarrietarako erabiltzen bada; ezingo dira pertsonak denbora luzez bertan egoteko erabili.

*26. artikulua. Estetika eta apaindura.*

Eraikiko diren eraikinen fatxadak eta estalkiak material iraunkorrekin egingo dira, zail hondatze-koak izan eta industria-eraikinetan erabili ohi direnen antzeko kolore eta testura dutenekin. Mantenu erraza eskaintzen duten eta ingurunean ondo integratzen diren materialak eta konposizioa izango dituzte.

Pabilioi atxiki gisa egiten diren eraikuntzak egiterakoan ahal bada erlaitzen altuerak berdinak izango dira eta fatxada-koordinatuak izango dituzte, erlaitz jarraitua eta trazatu irregularreko pinoiak izan ditzan.

## 5. KAPITULUA

### BIZIGARRITASUN-, HIGIENE ETA INGURUMEN-BALDINTZAK

*27. artikulua. Bizigarritasuneko eta segurtasuneko baldintzak.*

Plan berezi honen baitan egiten diren eraikuntza guztiak izan beharko dituzte eraikuntza egiten den momentuan indarrean dauden arau orokor eta bereziek ezarritako zerbitzu elementu guztiak eta bete beharko dituzte higieneko eta segurtasuneko baldintzak.

Bulego, aldagela, erakusketa edo bestelako erabilera osagarrietarako erabiliko diren lokalek, betiere produkziokoak ez badira, 2,50 m-ko gutxieneko altuera izango dute. Altuera hori 2,20 m izan ahalko da komun, armairu edo langileak denbora luzez egongo ez diren bestelako espazioetan.



## 28. artikulua. Higienea.

Aurreikusitako jarduerak burutzeko higiene-baldintzei, aldagela eta zerbitzuen behar eta tamainari, lokalen aireztapen- eta argiztapen-baldintzei dagokienez, derrigorrez aplikatu beharreko xedapenak eraenduko dira.

## 29. artikulua. Isuriak.

Industria-prozesuetatik hondakin-urak sortzen dituzten eraikinetan, saneamendurako hartunearen puntuan kutxatila bat jarri beharko da, barroteen artean 12 mm-ko tartea duen sareta finkoa duela eta 3.239/71 Dekretuan (72/1/11ko *Estatuko Aldizkari Ofiziala*) ezarritako jarraibideen arabera laginak hartu eta emariak neurtzeko moduan ekipatuta.

Euri-urak hondakin-uretatik bereiz hustu beharko dira, eta sarearekin lotu aurretik kutxatila bat jarriko da hidrokarburoak bereizteko.

Bi zerbitzu horietakoren bat udal-sarearekin lotu aurretik, Aguas del Añarbe S.A. enpresari (zerbitzu hauen esleipenduna) eskaera egin beharko zaio eta hark ezarritako baldintzak bete beharko dira.

## 6. KAPITULUA

### HIRIGINTZA-FITXA

29/02 EU –ORBEGOZO– 9.961 M<sup>2</sup>

#### 1. Lur-zatia 29/02 EU.

— Lurzoruaren sailkapena: Industriakoa.

— Gehieneko profila: S/BS.

— Hirigintza-probetxamendua: 1.261,00 m<sup>2</sup>.

— Eraikuntza berria: 1.261,00 m<sup>2</sup>.

— Pabilioien gehieneko kop: 5 unitate.

— Gutxieneko lur-zatia: 250 m<sup>2</sup>.

— Tipologia: Atxikiak.

— Erabilerak.

Sotoa: Garajeak eta erantsiak.

B. solairua: Industriakoa.

— Lerrokadurak eta atzeraemanguneak: 1.01 planoan definitutakoak.

9 metro lur-zatiaren aurretik bidera.

6 metro mugetara, bideen aurrean izan ezik.

— Altuera: 10 metro.

Errenteria, 2016ko apirilaren 18a.—Jaione Karrikiri Garaño, alkate ordea.

(2661)